



GALLOP
IMMOBILIENTREUHAND

EXPOSÉ

VERKAUF

Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee

mit Grundstücksreserve

Mai 2025



VERKAUF

Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee

Grundstücksfläche:	ca. 988 m ² (lt. Grundbuch, grenzverhandelt) Das angrenzende Grundstück GST NR 28/51 (675 m ²) kann bei Interesse ebenso erworben werden.
Adresse:	Neuwieben 43, St. Ulrich am Pillersee
Gebäude:	<u>rund</u> 170 m ² Nutzfläche auf zwei Geschößen Garage mit rund 24 m ² Fläche das Gebäude ist <u>nicht</u> unterkellert aber massiv gebaut Baujahr 1981, gepflegter Zustand
Widmung:	Wohngebiet lt. § 38 Tiroler Raumordnungsgesetz Es besteht <u>kein</u> Freizeitwohnsitz auf der Liegenschaft
Kaufpreis:	EUR 1.000.000,-- (Wohnhaus mit 988 m ² Grundstück) EUR 500.000,-- (unbebautes Grundstück mit 675 m ²)

Details zu den Nebenkosten, weitere Informationen bzgl. der Kaufabwicklung sowie rechtliche Hinweise finden sich auf den letzten Seiten.

HIGHLIGHTS

Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee

- Bebauungsmöglichkeiten lt. Tiroler Bauordnung bzw. Raumordnungskonzept (keine dichte Bauweise)
- gewidmet als Wohngebiet gem. § 38 Tiroler Raumordnungsgesetz
- sonnige, ruhige und ebene Lage
- Wohnhaus bereits voll erschlossen (jedoch kein Recht der Leitungsverlegung grundbücherlich sichergestellt)
- gute, verkehrsmäßige Erreichbarkeit und Lage
- Bahnhof Fieberbrunn ist in rund 30 Minuten öffentlich erreichbar (ca. 10 Minuten mit dem PKW)
- Ortskern von St. Ulrich rund 500 m entfernt, der Pillersee ist fußläufig ebenso erreichbar
- sehr ruhige Wohngegend, offene und lockere Bauweise mit überwiegend Einfamilienhäusern
- nahe der Loipe bzw. des (Winter-)Wanderwegs
- guter, gepflegter Erhaltungszustand des Objekts
- angenehmes Wohnklima durch Holzbauweise im Obergeschoß

HIGHLIGHTS

Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung am südlichen Ortsrand der malerischen Tiroler Gemeinde. Das 1981 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von rund 170 m² (ohne Garage) auf einem 988 m² großen Grundstück. Der Ortskern ist nur etwa 500 m entfernt, und der Pillersee ist fußläufig erreichbar. Die Loipe bzw. der Winterwanderweg befinden sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet sechs Zimmer, darunter drei Badezimmer. Zur Ausstattung gehören ein Balkon, eine Terrasse und ein großer Garten, der das naturnahe Wohnen unterstreicht. Die Warmwasseraufbereitung bzw. Beheizung und Wärmeabgabe erfolgt mittels Elektrizität. Bei Interesse kann auch das direkt angrenzende Nachbargrundstück erworben werden. Das Objekt ist sofort verfügbar und überzeugt durch seinen guten, gepflegten Erhaltungszustand und das angenehme Wohnklima in sonniger und ebener Lage.

LAGE

Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee

Das Einfamilienhaus in der Neuwieben 43 befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung am südlichen Ortsrand von Sankt Ulrich am Pillersee, einer malerischen Gemeinde im Tiroler Pillerseetal. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und traditionellem Dorfleben.

Die Straße Neuwieben liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Ferienunterkünften, etwa 600 Meter vom Ortszentrum entfernt. Die Lage bietet eine angenehme Balance zwischen naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit von Infrastruktur. In der Nähe befinden sich weitere Ferienunterkünfte wie das Haus Anneliese (Neuwieben 50) und die Ferienwohnungen Freudenmacher (Neuwieben 71), die die ruhige und dennoch zentrale Lage der Straße unterstreichen.

UMGEBUNG

Einfamilienhaus in St. Ulrich am Pillersee

Natur & Freizeit: Das Pillerseetal ist bekannt für seine beeindruckende Berglandschaft, darunter die Kitzbüheler Alpen und die Loferer Steinberge. Der smaragdgrüne Pillersee liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zum Baden, Spazieren und Verweilen ein. Im Winter bietet die Region Zugang zu mehreren Skigebieten, darunter die Buchensteinwand mit dem markanten Jakobskreuz.

Infrastruktur: Das Ortszentrum von Sankt Ulrich am Pillersee ist fußläufig erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, eine Volksschule und einen Kindergarten. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Insgesamt bietet die Lage des Hauses in der Neuwiesen 43 eine ideale Kombination aus naturnaher Ruhe, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in einer der schönsten Regionen Tirols.

Lagepläne

Orthofoto



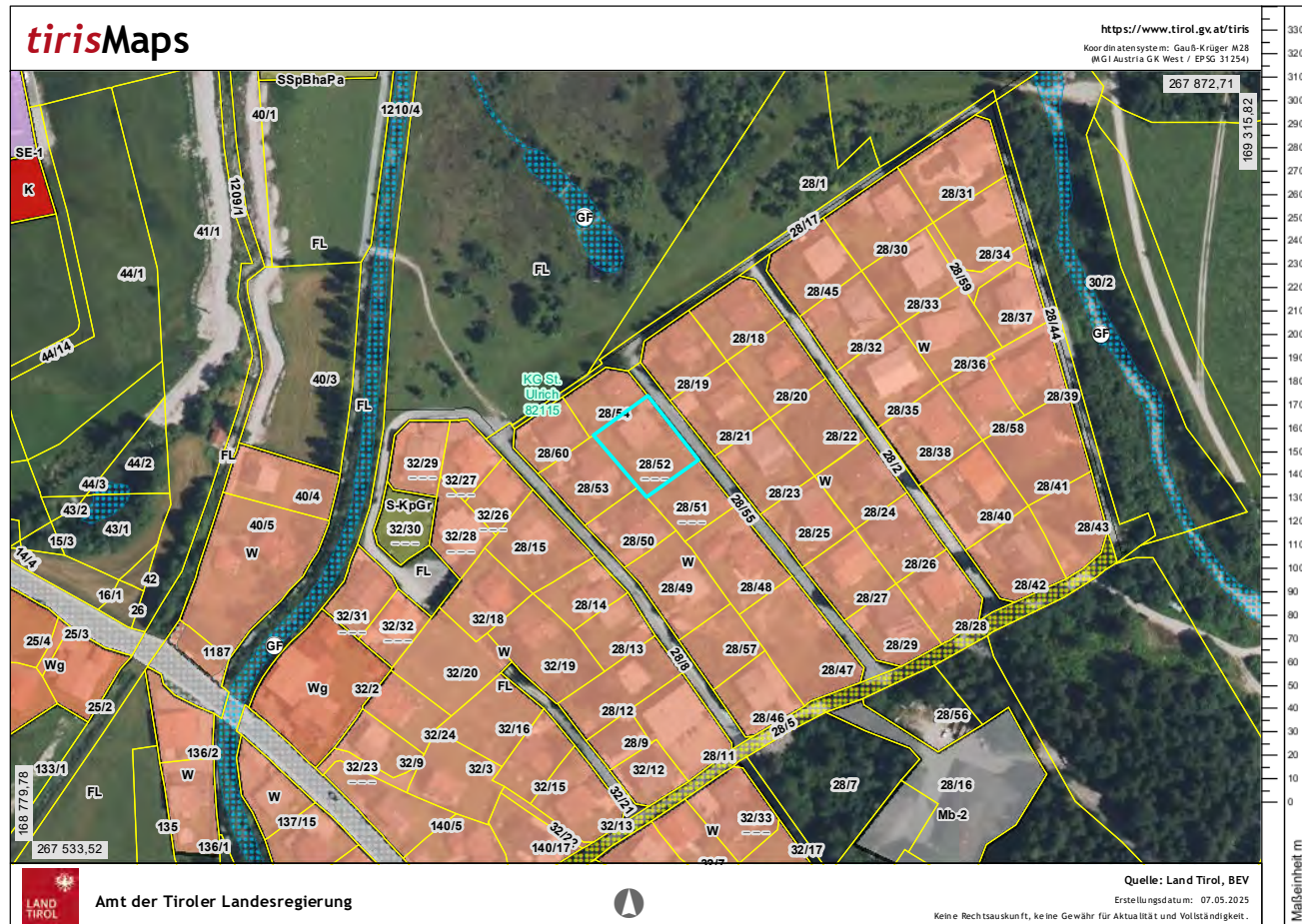
Lagepläne

Orthofoto



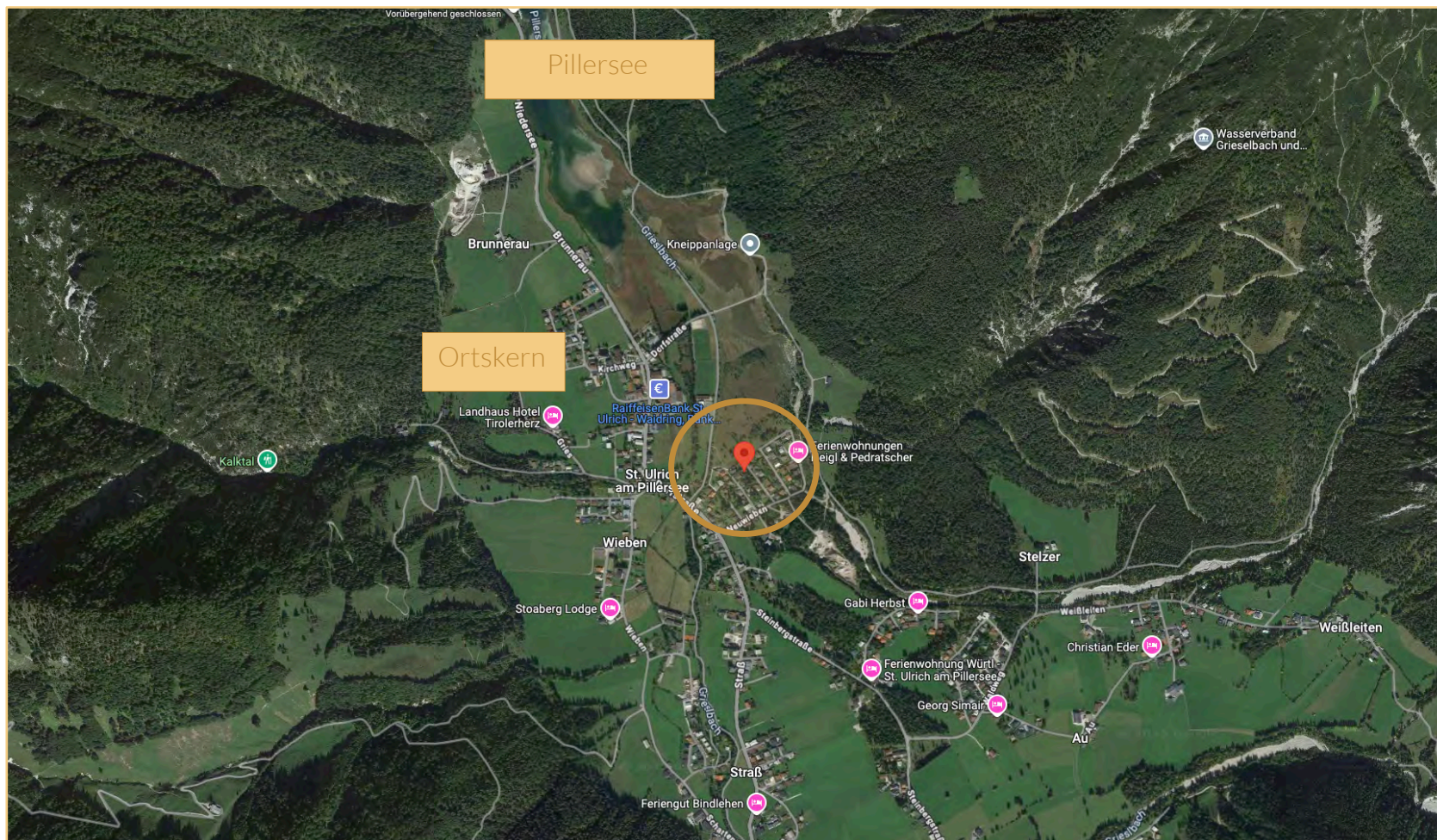
Lagepläne

Orthofoto mit Widmung



Lagepläne

Umgebungsplan



Vogelperspektive

Grundstück



Vogelperspektive

Grundstück samt Haus und Nachbarliegenschaft











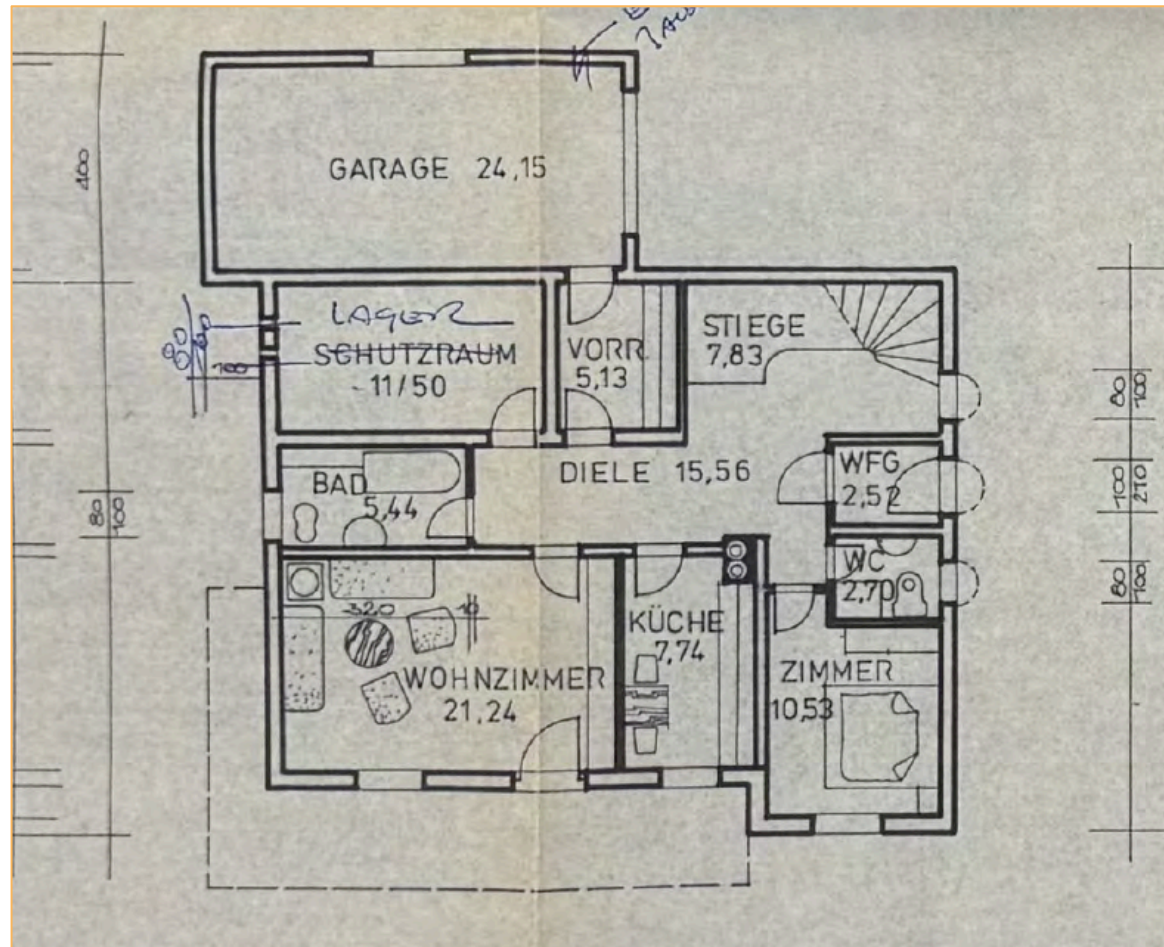






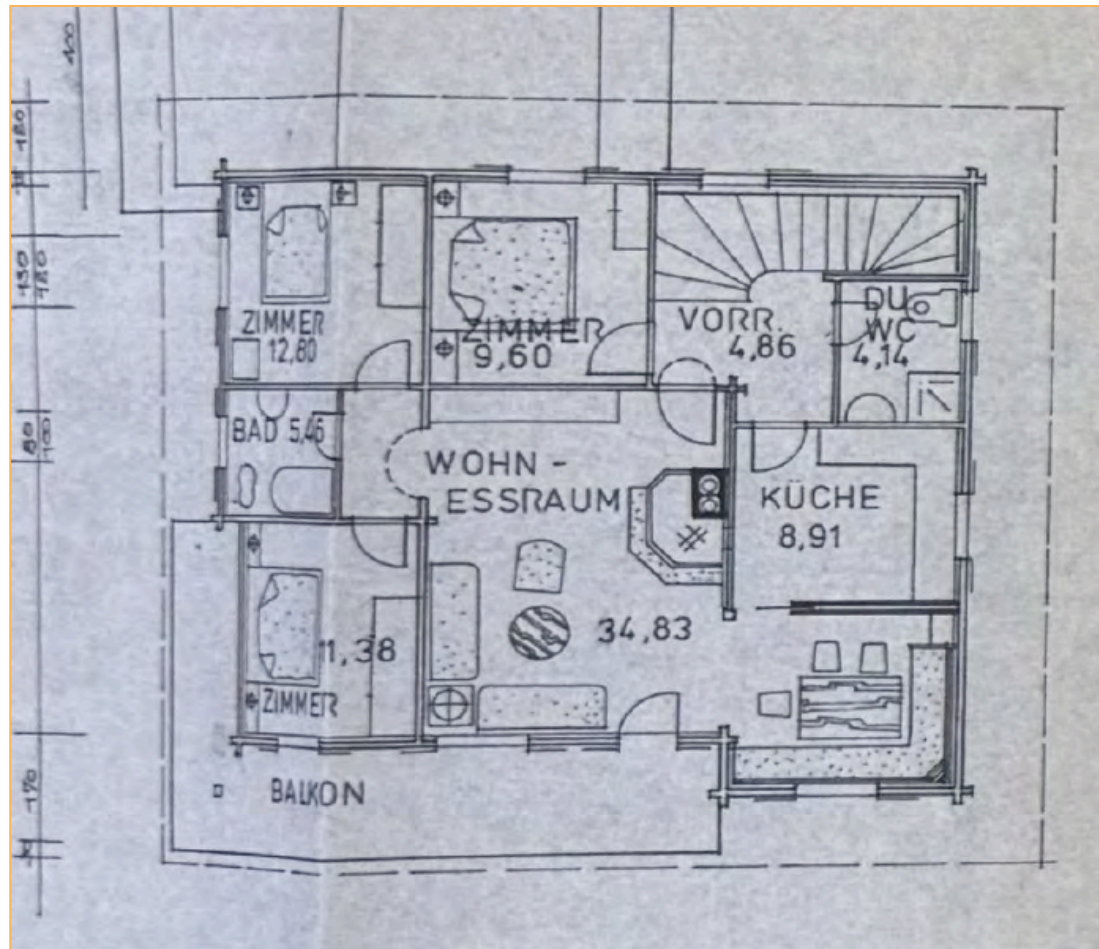
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss



Flächenauflistung

Geschoss	Raum	Flächen - Nutzfläche (m ²)	Flächen - Zubehör (m ²)
Erdgeschoss	Vorraum	5,13	
	Windfang	2,52	
	Diele	15,56	
	WC	2,70	
	Zimmer	10,53	
	Küche	7,74	
	Wohnzimmer	21,24	
	Bad	5,44	
	Lager (Schutzraum)	11,50	
Summe EG		82,36	
Obergeschoss	Vorraum	4,86	
	Dusche / WC	4,14	
	Küche	8,91	
	Wohn- Essraum	34,83	
	Zimmer	11,38	
	Bad	5,46	
	Zimmer	12,80	
	Zimmer	9,60	
Summe OG		91,98	
	Garage		24,15
Gesamtnutzfläche		174,34	24,15

Die hier angeführten Maße entstammen der Einreichplanung, die bei der Gemeinde erhoben wurde und sind ohne jedwede Gewähr.

Nebenkosten und Maklerprovision

Die Fam. Gallop Immobilientreuhand GmbH ist von den beiden jeweiligen grundbücherlichen Eigentümern der beiden Liegenschaften mit der Vermittlung des Verkaufes beauftragt worden.

Die Provision für den/die Käufer(in) beträgt 3% des vereinbarten Kaufpreises zzgl. 20% USt. und ist diese bei Annahme des Kaufanbotes durch die Verkäufer binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig.

Es besteht freibleibend die Möglichkeit, das Nachbargrundstück (die Liegenschaft KG 82115 St Ulrich, EZ 468) zu erwerben. Nähere Informationen sowie der Kaufpreis können bei Interesse jederzeit übermittelt werden. Diese Fläche ist auf dem Foto auf Seite 12 in [grün](#) hervorgehoben.

Die weiteren Nebenkosten für den Käufer:

- Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung (durch FUIH Rechtsanwälte GmbH)
- rechtsfreundliche Beratung
- Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren (für Eigentum bzw. Pfandrecht)
- Gebührenbefreiung bei Schaffung eines Hauptwohnsitzes bzw. bei dringendem Wohnbedürfnis lt. §§ 25 a bis c GGG bis max. EUR 500.000,-- bis Mitte 2026 evtl. möglich
- Barauslagen, Kosten für Beglaubigungen, etc.

Die Möglichkeit zur Abgabe eines schriftlichen Kaufanbotes erfolgt freibleibend und unverbindlich und ist binnen zwei Wochen erwünscht. Bei konkretem Interesse stellt die Maklerin das Kaufanbot zur Verfügung.

Die Verkäufer bzw. Maklerin haften nicht für die Größe, das Ausmaß, den Zustand, die Verwendbarkeit, die Bebaubarkeit, die Verwertbarkeit und/oder irgendeine sonstige besondere Eigenschaft des Vertragsgegenstandes. Die Verkäufer haften nur für die Geldlastenfreiheit und erklären, dass ihnen keinerlei außerbücherlichen Lasten bekannt sind.

Hinweise zu Raumhöhe und Leitungsrechten

Im Jahr 2007 wurde in einer Richtlinie des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB-Richtlinie 3) erstmals eine erforderliche, **lichte Raumhöhe** im Ausmaß von 2,4 m (Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser) bzw. 2,5 m (Wohnanlagen) für Aufenthaltsräume definiert. Im Jahr 2008 wurden in Tirol erstmals technische Bauvorschriften erlassen, die die OIB-Richtlinien weitestgehend für verbindlich erklärt haben und somit auch integraler Bestandteil der Tiroler Bauordnung wurden. Die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen hat laut OIB-Richtlinie 3 in dem bewertungsgegenständlichen Gebäude wohl mindestens 2,4 bis 2,5 m zu betragen. Die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen hat laut OIB-Richtlinie 3 mindestens 2,5 m zu betragen. Die Anforderung für Einfamilienhäuser wird mit (stichprobenartig an zwei Stellen gemessenen) 2,47 m erfüllt.

Die beiden gegenständlichen Grundstücke sind über einen Privatweg (der Interessentschaft "Ötzweide") erschlossen. Das Geh- und Fahrrecht ist grundbücherlich sichergestellt und im A2-Blatt des Grundbuchauszuges des Wohnhauses ersichtlich. Es existiert jedoch (noch) kein im Grundbuch ersichtliches Recht der Leitungsverlegung, obwohl im Kaufvertrag mit der Interessentschaft aus dem Jahr 1978 über beide Grundstücke auf folgenden Umstand hingewiesen wird:

Es handelt sich bei beiden gegenständlichen Grundstücken um baureif erschlossene bzw. ohne Schwierigkeiten leicht erschließbare Grundstücke.

Beim Wohnhaus ist die faktische Erschließung mit Leitungen bereits gegeben.

Die Maklerin empfiehlt potenziellen Interessenten, insbesondere den Interessenten für das unbebaute Grundstück, dennoch im Vorfeld einer etwaigen Bebauung die leitungsmäßige Erschließung abzuklären. Die Maklerin kann dahingehend einen Kontakt zum Obmann der Interessentschaft herstellen und wird sie sich um eine vorzeitige Abklärung bemühen.